YOUR PLACE TO BE - Wohnen im Herzen von Klosterneuburg - #THE PERFECT FIT



Objektnummer: 3100/1232

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1995
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,30 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.190,00 €
Kaltmiete (netto)	803,19 €
Kaltmiete	1.081,82 €
Betriebskosten:	228,52 €
USt.:	108,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

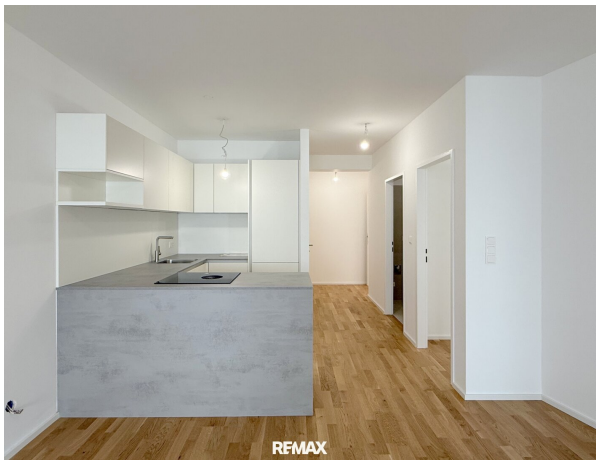
Ihr Ansprechpartner

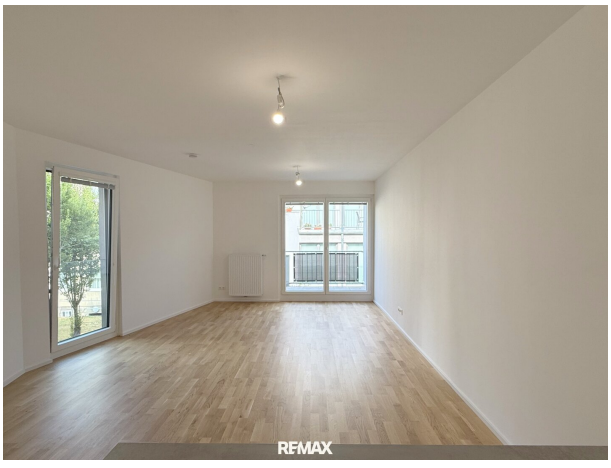


Manuel Deutsch

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25

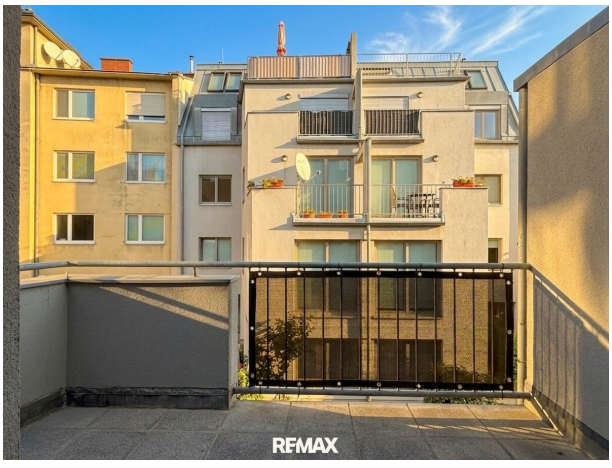

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

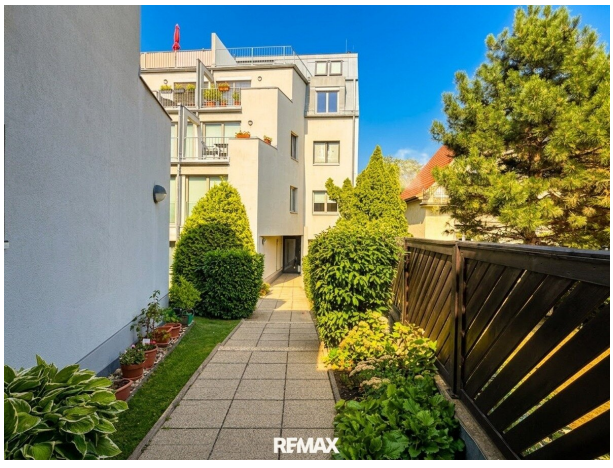












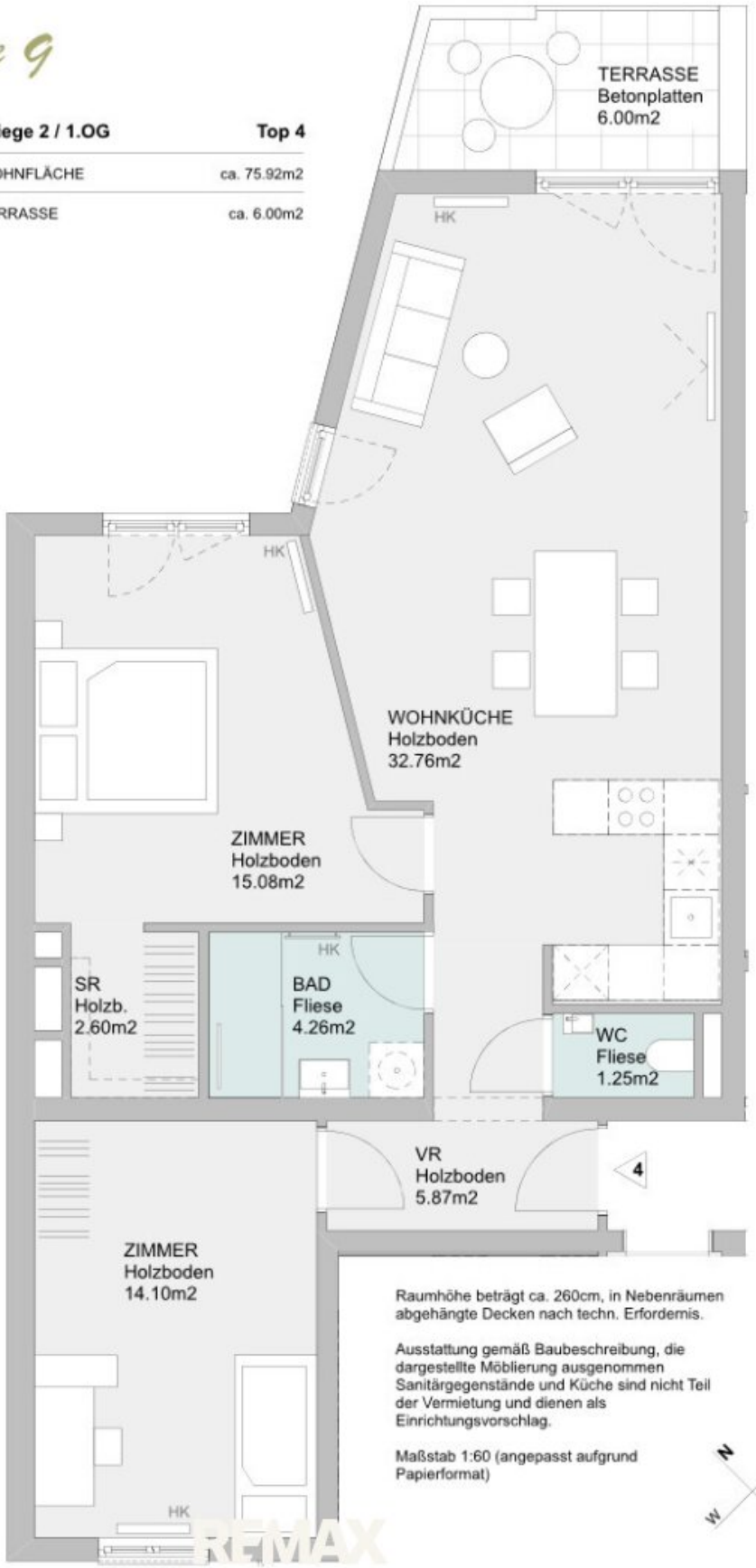

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Medekstrasse 9

Stiege 2 / 1.OG	Top 4
WOHNFLÄCHE	ca. 75.92m2
TERRASSE	ca. 6.00m2



Objektbeschreibung

Nicht zu viel, nicht zu wenig – manchmal passt es einfach genau.

Auf rund 76 m² verbindet diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung genau jene Dinge, die im Alltag den Unterschied machen: einen durchdachten Grundriss, zwei separat nutzbare Zimmer, einen offenen Wohnbereich, zusätzlichen Stauraum und eine eigene Terrasse. Und all das **nur rund 200 Meter vom Klosterneuburger Stadtplatz entfernt.**

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist bequem mit dem Lift erreichbar. 2026 wurde sie umfassend saniert und wartet nun auf ihre ersten Bewohner nach der Sanierung. Parkettböden, moderne Oberflächen und eine Raumhöhe von rund 2,60 Metern sorgen für ein angenehmes und zeitgemäßes Wohngefühl.

Das Herzstück ist der großzügige Wohnbereich mit offener Küche. Hier dürfen Kochen, Essen und Wohnen ganz selbstverständlich ineinander übergehen – und wen es nach draußen zieht, ist die rund 6 m² große Terrasse direkt angeschlossen. Ein zusätzlicher Platz für den Kaffee am Morgen, ein Abendessen zu zweit oder einfach ein wenig frische Luft zwischendurch.

Die beiden weiteren Zimmer sind separat begehbar und lassen sich flexibel an das eigene Leben anpassen. Schlafzimmer und Kinderzimmer, Homeoffice und Gästezimmer oder vielleicht ein eigenes Zimmer für jedes Bedürfnis – die Aufteilung macht vieles möglich.

Ein besonderes Plus versteckt sich in einem der beiden Zimmer: der eigene Schrankraum. Kleidung, Schuhe und alles, was sonst gerne zusätzlichen Stauraum beansprucht, bekommt hier seinen festen Platz – und das eigentliche Zimmer bleibt angenehm aufgeräumt.

Das Badezimmer präsentiert sich nach der Sanierung modern und verfügt über eine Dusche. Das WC ist separat angeordnet. Ein eigenes Kellerabteil ergänzt das Platzangebot außerhalb der Wohnung.

Und auch bei der Lage passt erstaunlich viel zusammen.

Der Klosterneuburger Stadtplatz liegt nur rund 200 Meter entfernt. Vom Bäcker über Geschäfte, Apotheke und Ärzte bis hin zu Gastronomie und Bank lässt sich vieles bequem zu Fuß erledigen. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich praktisch vor der Haustüre und auch die S-Bahn ist mit rund 600 Metern angenehm nah. Ein Alltag, bei dem das Auto durchaus öfter stehen bleiben darf.

Wer dennoch einen Stellplatz benötigt, kann je nach Verfügbarkeit einen Staplerplatz um € 90,– monatlich oder einen regulären Garagenplatz um € 110,– monatlich anmieten.

THE PERFECT FIT passt zu Paaren, kleinen Familien oder all jenen, die sich ein zusätzliches

Zimmer fürs Arbeiten oder für Gäste wünschen – und dabei weder auf eine moderne Ausstattung noch auf einen eigenen Außenbereich verzichten möchten.

Vielleicht ist genau das Ihr **PLACE TO BE.**

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 1.190,–

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 31.12.2026: Statt € 490,-- bis Ende Dezember kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at